

Kvistavellir 63, málsnr. 1902369, aðaluppdrættir vegna lokaúttektar.

Til þeirra er málið varðar.

Hafnarfirði 06.05.2019.

Á afgreiðslufundi skipulags- og byggingarfulltrúa þann 20.02.2019 var eftirfarandi erindi tekið fyrir:

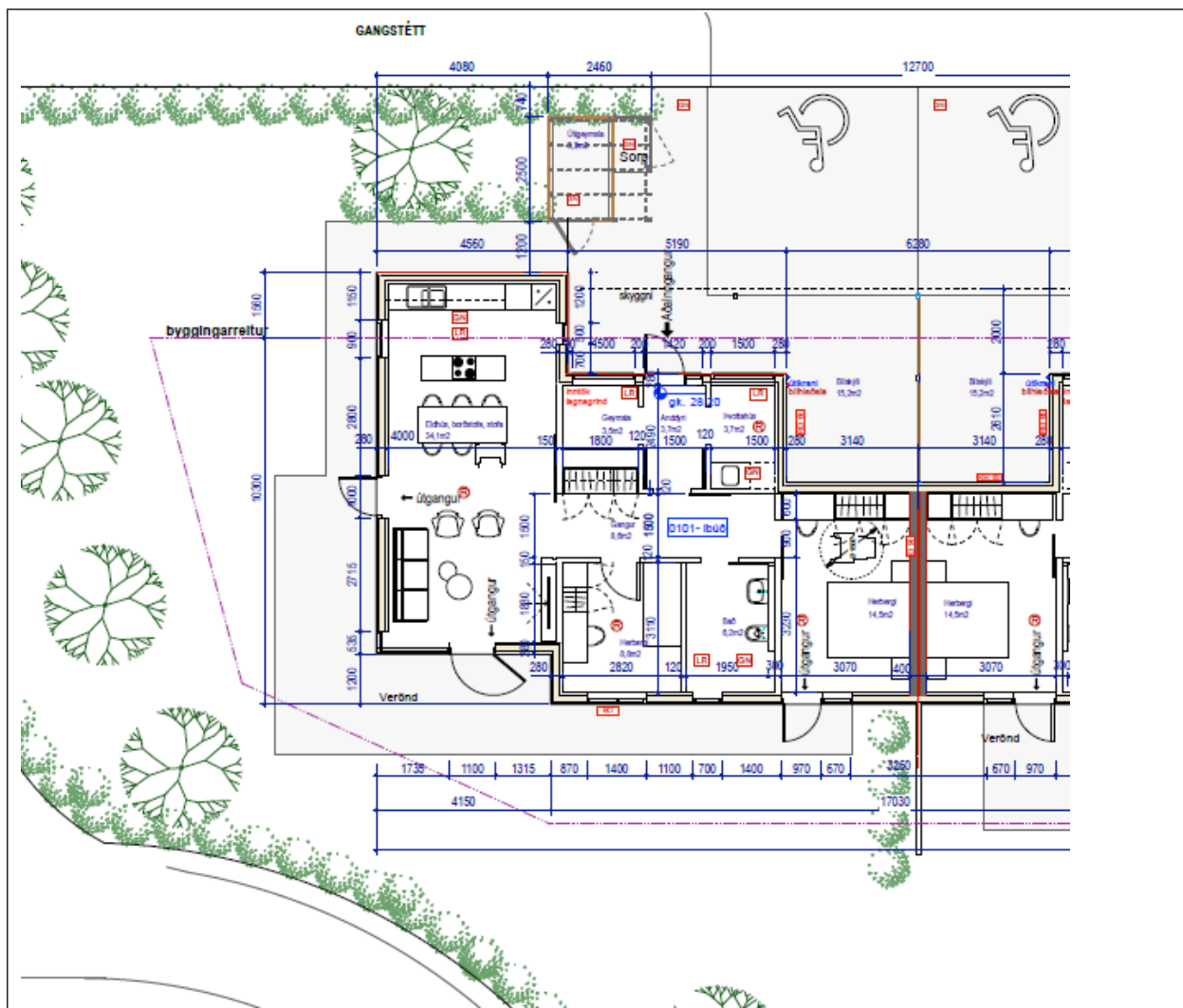
„Inngangur:

Brynja hússjóður leggur inn uppfærða aðaluppdrætti teiknaða af Jóhannesi Þórðarsyni dags. 14.02.2019 v/mistaka við útsetningu húss á lóð og breyttar útigeymslur.

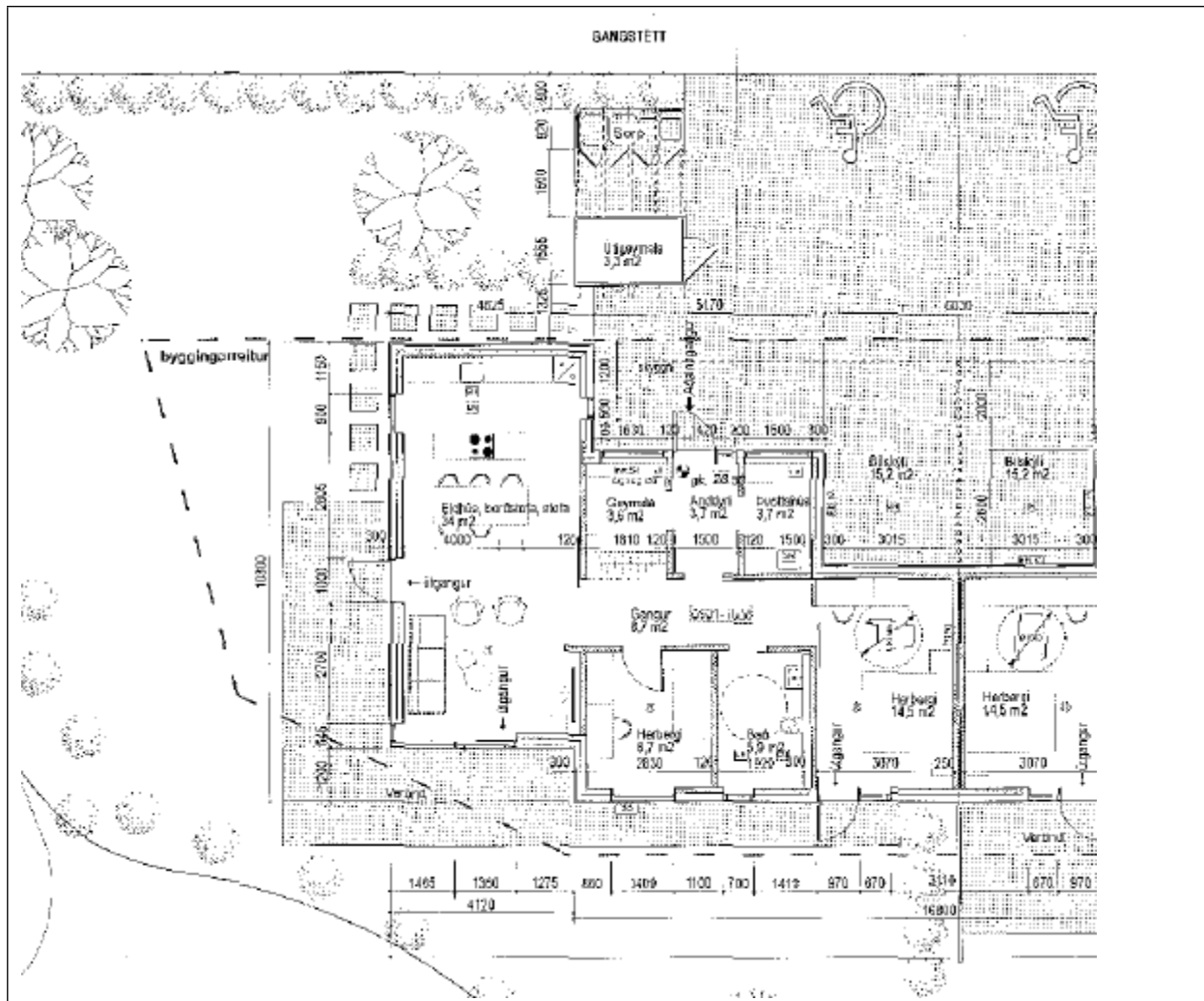
Athugasemdir:

Grenndarkynna þarf erindið þar sem hluti hússins fer út fyrir byggingarreit á norð/vestur horni hússins. Grenndarkynnt verður eigendum að Kvistavöllum 33,35,37 og svo Kvistavöllum 66,68,70 og 72.“

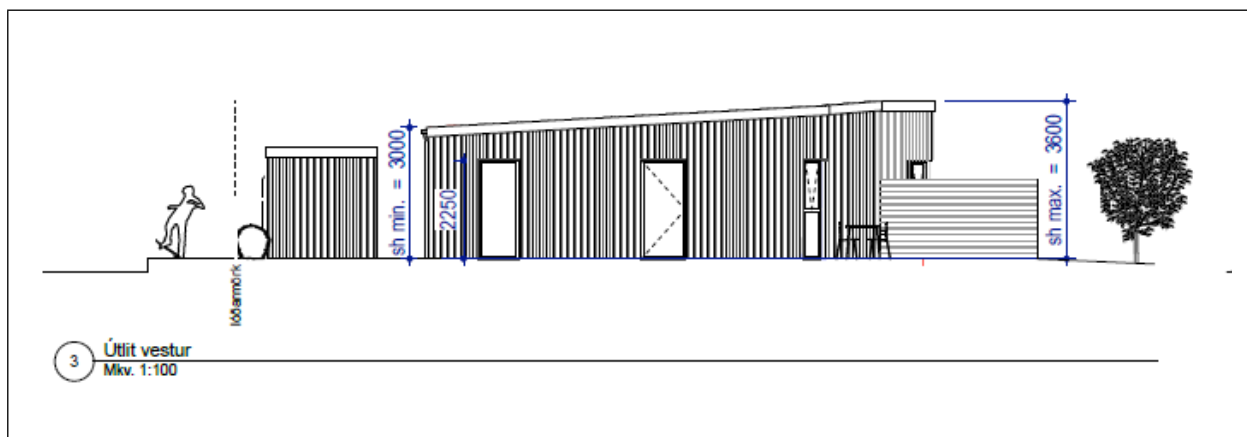
Erindi var grenndarkynnt frá 29.03-26.04 2019, með eftirfarandi uppdráttum, til samanburðar eru samsvarandi samþykktir uppdrættir frá 2017.



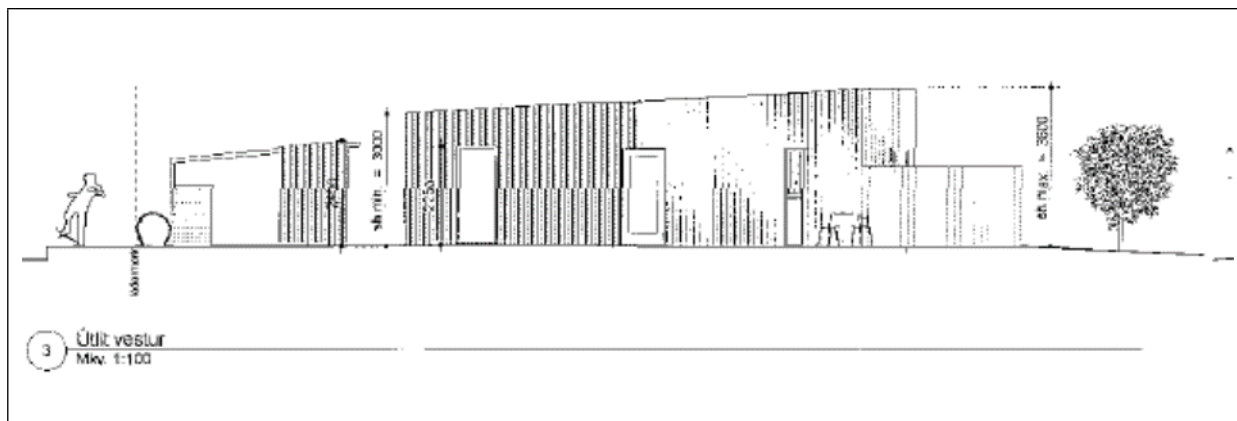
Grenndarkynntur uppdráttur 29.03.-26.04.2019.



Sampykktur uppráttur frá 18.10.2017



Grenndarkynntur uppráttur 29.03.-26.04.2019.



Samþykktur uppráttur frá 18.10.2017

Við samburð er ljóst að íbúðarhús færir nær lóðarmörkum við Kvistavelli, en með breyttri útfærslu á sorp- og hjólageymslu verður hin umhverfislega breyting óveruleg frá samþykktum uppráttum. Útlit vesturhliðar breytist óverulega og hæð sorp- og hjólageymslu er sambærileg þeirri sem samþykkt var 2017.

Í athugasemdum eru þrjú atriði gerð að megin umtalsefni:

Ekki fæst betur séð á grunnmyndar gögnum deiliskipulagsbreytingar að fyrir liggi þrjár breytingar sem allar eru á skjön við fyrri ákvörðun bæjarstjórnar.

1. **Byggja skal innan byggingarreits** og því ekki fyrirstaða að breyta úr parhúsi í raðhús. Nú er óskað eftir breytingu á þessu þó nægt rými sé innan byggingarreits.
2. **Gera skal tvöfalt bílastæði á lóð fyrir hverja íbúð.** Á meðfylgjandi teikningum með deiliskipulagsbreytingu hefur bílastæðum verið fækkað úr 6 í 3 sem leiðir af sér að oftar verður lagt í götunni en gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og miða við fyrri mat umferðarsérfræðings.
3. **Heimilt er að byggja hjólaskýli** en í drögum að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir útigeyslu og búið er að snúa hjólaskýlinu/útigeyslu þannig að byggingarhæð skýlis miða við legu, stendur hærra og nær götunni en á fyrri samþykktum teikningum.

Ef þessi breyting er samþykkt þá er það þvert á fyrri ákvörðun bæjarstjórnar sem byggði einmitt á því að núverandi bygging væri með nægum fjölda bílastæða og innan byggingarreits.

Við leggjumst gegn þessari deiliskipulagsbreytingu og óskum eftir að staðið verði við núgildandi deiliskipulagi vegna Kvistavalla 63 sem breytt var gegn vilja íbúa á svæðinu.

Vegna 1. athugasemdar skal þess getið, að við s.k. útsetningu á húsi voru gerð mistök, sem leiddu til þess að hluti eldhúss íbúðar 0101 fer út fyrir byggingarreit sem nemur 1,56 m að götu á um 4,56 m. kafla meðfram henni. Í ljósi m.a. stöðu framkvæmdarinnar og þess sem rakið er hér að framan, er sú leið valin að líta á þetta sem óverulega breytingu á deiliskipulagi samanber 2. gr. lið A í heimild „Samþykktar um embættisafgreiðslur skipulag- og byggingarfulltrúans í Hafnarfirði“ frá 2004.

Vegna 2. athugasemdar skal eftirfarandi upplýst: Við hönnun á bílastæðum er almennt stuðst við skilgreiningu á s.k. „A“ bílastæðum sem eru að lármarki 2,5 m að breidd og 5,0 m að dýpt. Þeir reitir sem merktir eru sem bílastæði á grunnmyndum viðkomandi íbúða við Kvistavelli 63-65 eru hver um sig 5,0m x 5,0 m, þ.e.a.s. að á þeim reitum rúmast tvö s.k. „A“ stæði eða í allt 6 bílar. Í ljósi eignarhalds og þeirra þarfa sem þessum húsum er ætlað að leysa eru fyrrgreindir bílastæðareitir merkir fyrir bílastæði ætluð hreyfihömluðum. Ef stærðar þörf bílastæðis fyrir hreyfihamlaða er skoðuð samanber leiðbeiningarblað mannvirkjastofnunar en þar segir m.a.:

„Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera 3,8 m að breidd og 5,0 m að lengd eða 2,80 m x 5,00 m með 1,00 m

breiðu hindrunarlausu umferðarsvæði samsíða. Fimmta hvert stæði fyrir hreyfihamlaða skal vera 4,5 m x 5,0 m að stærð með þriggja metra löngu athafnasvæði fyrir enda þess eða alls 4,5 m x 8,0 m að stærð (fyrir ferðapjónustubíla og aðra stóra bíla fyrir hreyfihamlaða sem útbúnir eru með lyftu eða skábraut). Þó skal aldrei vera færri en eitt slíkt stæði við hverja byggingu.“

má ljóst vera að að reitur að stærð 5,0 x 5,0 uppfyllir kröfur fyrir hreyfiskerta.

Vegna 3. athugasemdarinnar, þá er það einfaldlega rangt að hjóla- og sorpgeymsla standi núna nær götu staðsetning er sú sama. Það er rétt að henni var snúið við m.a vegna mistaka við útsetningu á húsi og til að draga úr umhverfislegum áhrifum. Hæsti punktur skýlis var 224 cm en verður 254 cm.

Það er mat undirritaðs að hér er um óverulegar breytingar á gildandi deiliskipulagi að ræða og að málsmeðferð samræmist 2. gr. lið A í heimild „Samþykktar um embættisafgreiðslur skipulag- og byggingarfulltrúans í Hafnarfirði“ frá 2004. Lagt er til að skipulag- og byggingarráð samþykki þessar breytingar sem felast í grenndarkynntum uppdráttum að erindinu verði vísað til bæjarstjórnar til staðfestingar.

Þormóður Sveinsson skipulagsfulltrúi.